

Venda forçada de casas abre polémica

A Associação Lisbonense de Proprietários tem dúvidas sobre a constitucionalidade da lei que o Governo está a preparar, onde se prevê a venda forçada de casas, e admite recorrer a Cavaco Silva para travar o diploma. **Economia 25**



HABITAÇÃO

Proprietários admitem recorrer a Cavaco sobre venda forçada de casas

Associação Lisbonense de Proprietários duvida da constitucionalidade da lei



Egídio Santos

Reabilitação urbana | O Governo irá endurecer a legislação para inverter a trajectória de degradação das cidades.

SUSANA DOMINGOS
sdomingos@negocios.pt

A Associação Lisbonense de Proprietários (ALP) está a ponderar solicitar uma audição ao Presidente da República para que Cavaco Silva solicite a fiscalização preventiva da constitucionalidade do novo regime jurídico da reabilitação urbana. O diploma está prestes a ser aprovado pelo Governo e é polémico por introduzir a figura da venda forçada das casas degradadas sempre que os proprietários não procedam às obras coercivas exigidas pelos municípios.

“A venda forçada de imóveis levanta grandes dúvidas de constitucionalidade porque interfere com o direito à propriedade privada, um direito fundamental”, afirma Luís Menezes Leitão, o novo presidente da ALP. O jurista explica que na Constituição só está prevista a expropriação quando é invocada a utilidade pública de um espaço privado e pressupõe o pagamento de uma indemnização justa ao antigo proprietário.

“O requisito da utilidade pública não está preenchido”, sustenta. E “não me parece que a venda do imóvel em hasta pública seja a forma correcta de fazer reabilitação urbana”. O responsável faz questão de sublinhar que é favor da regeneração do edificado, mas não com interferências nos direitos dos proprietários. Por isso, se o diploma for avançado “faremos uma acção de sensibili-

zação junto do Presidente da República”. Como? “Com um pedido de audição”, explica.

Se Cavaco Silva decidir não pedir a avaliação prévia do diploma, Menezes Leitão avançará por uma de duas vias: “recorrendo ao Provedor de Justiça para suscitar a fiscalização abstracta da constitucionalidade do diploma ou pedir a sua fiscalização concreta”. Neste último caso, “cada proprietário forçado a vender o imóvel recorre a Tribunal para requerer a fiscalização da constitucionalidade do diploma”. Para avançar, o Governo precisará de uma autorização legislativa do Parlamento.

Venda forçada levanta dúvidas, dizem constitucionalistas

Os especialistas em direito constitucional também consideram que o diploma levanta dúvidas de constitucionalidade, mas sublinham que é necessário conhecê-lo em detalhe para confirmar a suspeita.

Em declarações recentes ao **Negócios**, o constitucionalista Bacelar Gouveia, reconheceu que “a figura da venda forçada levanta dúvidas”. Na sua opinião, “a venda de um imóvel pressupõe um contrato, onde tem que haver vontade livre entre as partes. No caso da venda forçada, presume-se que não há livre vontade de uma das partes”. Ainda assim, lembra que o facto de levantar dúvidas “não significa que seja mesmo inconstitucional”.

Por seu lado, Tiago Duarte, da sociedade de advogados PLMJ, considera que “em tese, obrigar um proprietário a vender o imóvel em hasta pública é uma situação mais gravosa para o particular do que a expropriação, uma vez que esta pressupõe o pagamento de uma indemnização justa”. No caso da hasta pública “o imóvel será alienado ao preço da melhor oferta e esta pode ser uma má oferta”, sustenta. Basta que só surja um comprador e este apresente um valor demasiado baixo. Esta solução “corre o sério risco de ser inconstitucional por ser desproporcionada, porque não há garantia de haver uma justa indemnização”, sustenta.

Rodrigo Esteves de Oliveira, da sociedade Vieira de Almeida, explica que “em abstracto é evidente que se coloca aqui uma questão de constitucionalidade”. No entanto, tudo dependerá do procedimento que se utilizará até chegar à venda em hasta pública, que só deverá ser usada “em última instância”. Uma vez que se trata de uma medida de “carácter intrusivo e agressivo dos direitos fundamentais dos cidadãos”, terá que se avaliar se é “necessária, adequada e proporcional” em função do objectivo público que se pretende atingir.

Pedro Silva Pereira, ministro da Presidência, garantiu ontem que a “solução será sempre conforme a Constituição da República e, portanto, respeitadora dos direitos de propriedade das pessoas”.

DITO

A venda forçada levanta grandes dúvidas de constitucionalidade. Interfere com o direito à propriedade privada.

LUÍS MENEZES LEITÃO
Presidente da ALP

A lei pode ajudar a resolver o problema da reabilitação, mas tem que ser aplicada.

ROMÃO LAVADINHO
Presidente da Associação dos Inquilinos Lisbonenses

Venda coerciva de casas a inquilinos sem efeitos práticos

➤ A possibilidade de um inquilino adquirir coercivamente a casa onde habita ao seu senhorio já é possível por lei desde Setembro de 2006, no regime jurídico das obras em prédios arrendados. Embora essa norma seja há muito alvo de dúvidas de constitucionalidade, nomeadamente pelo actual presidente da ALP, o certo é que em termos efectivos parece nunca ter sido aplicada. É pelo menos essa a percepção dos responsáveis tanto das associações de inquilinos como de proprietários, já que em termos oficiais não há uma compilação dessa informação por parte das autoridades. Luís Menezes Leitão, da ALP, afirma: “não tenho conhecimento que até agora tenha sido colocada em prática”. Da parte dos inquilinos também não houve recurso à medida, confirmou Romão Lavadinho, presidente da Associação dos Inquilinos Lisbonenses. E porquê? “A maior parte dos inquilinos são pessoas de baixos rendimentos e idosas, que não têm capacidade de endividamento junto da banca”.